

IN ITALIA IL 2018 SI CHIUDE CON INVESTIMENTI IN IMMOBILI COMMERCIALI PER CIRCA 8,6 MILIARDI DI EURO

IL 2018 SI E' CHIUSO CON UN QUARTO TRIMESTRE DINAMICO: INVESTIMENTI PER CIRCA 3,5 MILIARDI DI EURO. I VOLUMI DELL'INTERO ANNO SONO IN CALO DEL 20% CIRCA RISPETTO A QUELLI DELL'ANNO RECORD 2017 MA SUPERIORI DEL 10% CIRCA RISPETTO ALLA MEDIA DEGLI ULTIMI 5 ANNI CONFERMANDO UN BUON LIVELLO DI ATTIVITA'.

Il quarto trimestre del 2018 ha registrato volumi immobiliari commerciali per circa 3,5 miliardi di euro: uno dei migliori quarti trimestri degli ultimi 5 anni e il terzo migliore di sempre.

L'attività rilevata nella seconda parte del 2018 ha consentito di ridurre il gap percentuale in termini di investimenti rispetto al 2017: dal -35% circa del primo semestre all'attuale -20% circa. Nel dettaglio, il 2018 mostra volumi di investimento al di sopra di 8,6 miliardi di euro (per circa 220 operazioni) rispetto agli 11 miliardi di euro dell'anno precedente (per circa 180 operazioni).

Sono molti gli elementi che hanno determinato il risultato dell'anno appena chiuso. Fra i principali, la mancanza di prodotto (del tutto fisiologica dopo un anno record come il 2017), i rendimenti che per molte asset class sono stati in linea con quelli di Paesi più maturi, l'assenza di grandi operazioni di portafoglio (meno di 20 operazioni superiori ai 100 milioni di euro) e, non ultimo, l'incertezza politica che ha caratterizzato i primi mesi dell'anno.

Tuttavia, la chiusura del 2018 ben oltre gli 8 miliardi di euro conferma, in maniera inconfutabile, che la dimensione complessiva del mercato immobiliare commerciale italiano si è innalzata negli ultimi anni superando in modo netto il livello pre-crisi.

Ma quali asset class sono risultate vincenti nel 2018?

In prima posizione si è confermato il settore Uffici (con quasi 3,5 miliardi di euro in totale, -10% circa rispetto al 2017), il mercato tradizionalmente più liquido in grado di "proteggere" dai rischi anche in situazioni di incertezza. Infatti, nonostante la carenza di prodotto direzionale che si lamenta da fine 2017, la contribuzione relativa di questa asset class è aumentata di quasi 5 punti percentuali in dodici mesi passando dal 35% circa del 2017 al 40% del 2018. *"A questo risultato ha sicuramente contribuito anche la crescita del 30% circa dell'attività su Roma. La capitale ha beneficiato dei prezzi molto elevati del prodotto direzionale a Milano in un contesto che ha visto un atteggiamento di maggiore cautela soprattutto da parte degli investitori internazionali"* afferma Cristiana Zanzottera, responsabile dell'Ufficio Studi di BNP Paribas Real Estate Italia.

Da considerarsi positivo anche l'andamento del settore Retail che, con circa 2,2 miliardi di euro nel 2018 (il 25% circa dei volumi totali in Italia), mostra una certa continuità di risultato rispetto agli ultimi anni. Nel 2018 per il Retail sono stati protagonisti i deal relativi a Centri Commerciali che hanno contribuito al totale con circa 1,2 miliardi di euro (il secondo valore più alto in assoluto negli ultimi 10 anni per questo sotto-segmento). Da segnalare tuttavia nel quarto trimestre del 2018 l'importante



contributo dell'High Street che ha pesato per circa il 60% del totale Retail Q4 pari a 370 milioni di euro.

Con circa un miliardo di euro ciascuno, il settore Logistico e il settore Hotel seguono in termini di performance nel 2018. Per la Logistica si tratta del migliore risultato di sempre (se letto al netto dell'investimento indiretto CIC-Logicor per circa 600 milioni di euro del 2017) raggiunto grazie ad un numero elevato di operazioni che testimonia l'interesse specifico, ormai chiaramente manifestato, per questa tipologia di prodotto.

Il settore cosiddetto "Alternative" (RSA, student housing, data center, caserme, cinema) nel 2018 ha registrato investimenti per circa 800 milioni di euro con una netta prevalenza di deals relativi alle RSA (per circa 400 milioni di euro).

Per quanto riguarda i rendimenti netti prime:

- Il prodotto Uffici a Milano nel Q4 ha registrato una stabilità al 3,30%. A Roma, dopo quattro trimestri consecutivi al 4,15%, si è registrata nel Q4 una compressione all'attuale 4%.
- Il Retail registra una decompressione per il rendimento netto prime dei Centri Commerciali che passa dal 4,90% registrato da fine 2017 all'attuale 5%. Stabilità per l'High Street di Milano al 3% e per l'High Street di Roma al 3,30%.
- Il prodotto Logistico registra a fine 2018 una stabilità al 5,25%.

“A fronte di una liquidità che rimane ancora allocata in modo rilevante all'Italia, gli investitori internazionali si aspettano, sempre di più, di ottenere un premio per il rischio Paese. Per questo motivo nel 2018 è cresciuto l'interesse per location e asset class meno care, e quindi più competitive, rispetto a contesti internazionali più maturi” dichiara Zanzottera. *“Il nostro mercato è sempre più polarizzato tra investitori domestici, in prevalenza core, e investitori internazionali sicuramente disposti ad allocare nel nostro Paese ma solo a determinate condizioni. La sfida nei prossimi anni si giocherà sulla capacità da parte degli operatori Real Estate di esprimere i giusti valori al fine di favorire un buon matching fra domanda e offerta”* conclude Zanzottera.

BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una delle principali società internazionali attive nel settore del real estate, offre ai propri clienti una gamma completa di servizi che coprono l'intero ciclo di vita degli asset immobiliari: sviluppo immobiliare, transazioni, consulenza, valutazioni, gestione immobiliare e investment management. Con più di 5.100 collaboratori, BNP Paribas Real Estate sostiene i proprietari di immobili, i locatari, gli investitori e le comunità nei loro progetti grazie all'esperienza locale garantita dalla presenza in 36 Paesi (15 strutture dirette e 21 alleanze) in Europa, Medio Oriente e Asia. Nel 2017 BNP Paribas Real Estate ha generato ricavi per 811 milioni di euro. BNP Paribas Real Estate è presente in Italia con due sedi a Roma e Milano per assistere i propri clienti per qualunque esigenza di natura immobiliare: dalla progettazione alla costruzione, dalla gestione alla valorizzazione dei loro patrimoni immobiliari.

Contatti stampa : Gabriele FRONTONI - Tel.: + 39 02 58 33 147 – gabriele.frontoni@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**